Sprawa Lokatorska

Nr 1 | marzec 2009

MIESZKANIE PRAWEM NIE TOWAREM!

Wstęp od redakcji

Z przyjemnością oddajemy do Państwa rąk pierwszy numer biuletynu informacyjnego „Sprawa Lokatorska", poświęconego w całości tematyce praw lokatorów. Biuletyn będzie wydawany raz na dwa/trzy miesiące przez dwie organizacje, zaangażowane w akcje w obronie prawa do dachu nad głową, Ogólnopolski Związek Zawodowy Inicjatywa Pracownicza oraz Lewicową Alternatywę.

Protest mieszkańców| Kraków 10.2008 r.



Naszym celem jest stworzenie medium, które zapewni polskim środowiskom lokatorskim wymianę informacji o organizowanych akcjach, protestach i innych inicjatywach a także dostarczy podstawowych informacji z zakresu prawa mieszkaniowego. Poprzez „Sprawę Lokatorską" mamy nadzieje doprowadzić do zbliżenia środowisk lokatorskich działających w Warszawie, Krakowie, Mińsku Mazowieckim, Poznaniu i innych miastach.

Głównym tematem pierwszego numeru jest podsumowanie akcji lokatorskich z ubiegłego roku – blokad eksmisji w lecie, demonstracji z okazji Międzynarodowego Dnia Lokatora, która odbyła się w Warszawie oraz protestów zorganizowanych przez krakowskie Forum Organizacji Lokatorskich.

Sytuacji krakowskich lokatorów poświęciliśmy szczególnie dużo miejsca w tym numerze – publikujemy bowiem ogólny raport o sytuacji mieszkaniowej w tym mieście i rodzącym się ruchu społecznym, jak i konkretne postulaty skierowane przez tamtejsze środowisko do Prezydenta i Rady Miasta. Dodatkowo, zamieszczamy także relację z „Okrągłego Stołu Lokatorskiego" – spotkania przedstawicieli Forum z Radnymi Krakowa.

Trzecim tematem, którym postanowiliśmy się zająć w pierwszym numerze naszego pisma są eksmisje. Na podstawie dwóch przykładów z Warszawy przybliżamy kilka pod-

stawowych reguł, jakich należy się trzymać aby zablokować próby usuwania lokatorów z mieszkań. Osobom, które są zagrożone eksmisją proponujemy także lekturę krótkiego poradnika prawnego omawiającego różnice pomiędzy lokalem socjalnym, zamiennym a pomieszczeniem tymczasowym.

Na koniec proponujemy materiały o lokalnej polityce miejskiej na przykładzie Poznania i Warszawy oraz zaproszenie na konferencję lokatorską, która odbędzie się w dniach 28-29 marca w Warszawie.

Serdecznie zapraszamy do lektury!

LOKATORZY.PL

2008 – rok protestów lokatorskich

Polski ruch lokatorski z pewnością nie jest tak silny jak podobne ruchy w krajach Europy zachodniej: jest on dużo mniej liczny, ma mniejsze możliwości prawnego działania oraz dysponuje mniejszą siłą nacisku na decydentów politycznych. Pomimo tego, ubiegły rok był wypełniony akcjami protestacyjnymi, informacyjnymi i blokadami eksmisji. Co ważne, w akcjach tych bierze udział coraz więcej osób w stosunku do lat ubiegłych, a organizacje lokatorskie zaczynają być aktywne w kolejnych miastach (poza Warszawą dużo się dzieje także w Krakowie). Prześledźmy więc ubiegły rok pod kątem tego, co działo się w tej tematyce.

Jakub Grzegorczyk

Blokady eksmisji

Chociaż w pierwszym kwartale ubiegłego roku stosunkowo niewiele się działo, to koniec okresu ochronnego w kwietniu spowodował, że główną formą działalności ruchu w pierwszej połowie ubiegłego roku stały się blokady eksmisji. Główny ciężar organizacyjny blokad wzięła na siebie Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej. W sumie, od kwietnia do sierpnia zorganizowano 6 blokad, z których większość zakończyła się sukcesem.

Najbardziej spektakularna akcja miała miejsce 30 maja, kiedy to jednego dnia blokowano 3 eksmisje na warszawskiej Pradze. Wszystkie miały zostać wykonane w związku z działaniami Tadeusza Miętusa – radnego SLD, który jednocześnie zajmuje się biznesem mieszkaniowym (przedsiębiorstwo Budimex) i nie waha się przed skupowaniem kamienic z lokatorami, aby potem ich eksmitować i przekształcić budynki komunalne w zyskowne rezydencje dla zamożniejszych mieszkańców. Dzięki dużej mobilizacji, wszystkie eksmisje zostały zablokowane.

Dużo dramatyczniejszy przebieg miała eksmisja w Sterdyni Podlaskiej, gdzie pomimo zmobilizowania około 30 osób, 8 sierpnia komornik przy licznej asyście policji, eksmitował Mariannę Jendę z mieszkania komunalnego do socjalnego. W tym wypadku eksmisja była również wynikiem działań lokalnego polityka – tym razem jej inicjatorem był Czesław Zalewski – wójt związany z PSL.



Blokada eksmisji | W-wa 01.2009 r.

Największe nasilenie spraw eksmisyjnych miało miejsce w okresie wakacyjnym. Potem, warszawski ruch lokatorski skoncentrował się na negocjowaniu z władzami miasta szczegółów lokalnej polityki mieszkaniowej.

Apel i protest

Poza akcjami bezpośrednimi, warszawski ruch lokatorski zaczął także aktywnie „dobijać się do drzwi" ratusza ze swoimi propozycjami w zakresie polityki mieszkaniowej.

Pierwszą kwestią, którą postawiono była reprywatyzacja i sytuacja lokatorów z budynków, które zostały oddane przez miasto prywatnym właścicielom. Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów (WSL) napisało w tej sprawie list otwarty do prezydent Warszawy – Hanny Gronkiewicz Waltz – domagając się zaprezentowania informacji na temat skali i dynamiki procesów reprywatyzacyjnych, działań miasta na rzecz lokatorów, którzy po przejęciu budynku przez właścicieli muszą borykać się ze wzrostem czynszów i groźbą eksmisji oraz szeregiem innych problemów. W wyniku tej interwencji, 20 sierpnia zorganizowano spotkanie z przedstawicielami władz miasta, na którym poruszono wszystkie kwestie zawarte w liście. Na chwilę obecną władze Warszawy zupełnie ignorują tą problematykę w swojej polityce mieszkaniowej, choć wielokrotnie publicznie zapewniały o podjęciu przez ratusz specjalnych działań dla lokatorów ze zreprywatyzowanych kamienic. W związku z tym, WSL rozpoczął monitorowanie działań władz w tej kwestii oraz regularne wysyłanie własnych propozycji rozwiązania problemu „lokatorów oddanych wraz z budynkami".

Równolegle do problematyki reprywatyzacji, WSL monitorował prace nad „Wieloletnim programem go-

spodarowania zasobem mieszkaniowym Warszawy na lata 2008-2012". Dokument ten jest kompleksowym ujęciem miejskiej polityki mieszkaniowej, regulującym m.in.: warunki najmu lokali komunalnych i socjalnych, plany rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz plan działań remontowych. W Warszawie, dokument ten został opracowany przez Biuro polityki Mieszkaniowej na początku 2008 roku, a następnie trafił pod obrady rady miasta. Propozycja ratusza zakładała: drastyczny wzrost stawek czynszowych w lokalach komunalnych (w niektórych wypadkach o 300%), podział Warszawy na „strefy czynszowe" (im lepsza lokalizacja tym wyższy czynsz) oraz rozwój publicznego budownictwa mieszkaniowego. W związku z planowanymi podwyżkami, dokument stał się przedmiotem krytyki warszawskich organizacji lokatorskich. Projekt stawał dwukrotnie na radzie miasta i za każdym razem w związku z tym organizowano protest połączony z rozdawaniem Radnym apelu o odrzucenie projektu. Ostatecznie, projekt przyjęto 2 października, dodając do niego elementy nieznacznie łagodzące podwyżki (np. możliwość uzyskania obniżek czynszu w związku ze stanem technicznymi mieszkania). Niestety, główny zamiar ratusza – drastyczna podwyżka czynszów w lokalach komunalnych – został zrealizowany.

Pomimo niewielkiego wpływu ruchu lokatorskiego na decyzje polityczne, negocjacje z władzami miejskimi były istotnym etapem rozwoju naszych działań. Po raz pierwszy pokazano, że lokatorzy stanowią zorganizowaną grupę, która potrafi aktywnie dopominać się o swoje interesy i nie boi się występować z własnymi propozycjami politycznymi. Jeżeli aktywność na tym polu będzie taka sama w tym roku, to istnieje szansa na chociaż częściową realizację naszych postulatów.

Dzień Lokatora 2008
Zdecydowanie najbardziej spektakularnym wydarzeniem lokatorskim w ubiegłym roku była trzecia edycja „Międzynarodowego Dnia Lokatora" - demonstracji organizowanej na początku października, której czasami towarzyszą konferencje, spotkania dyskusyjne czy imprezy.

Tym razem, w demonstracji z okazji Dnia Lokatora, która odbyła się 3 października w Warszawie, wzięło udział ponad 250 osób, a ponadto po raz pierwszy polska delegacja organizacji lokatorskich wzięła też udział w uroczystej konferencji w Brukseli.

Demonstracja rozpoczęła się o godzinie 14:00 wiecem pod pomnikiem Kopernika (na Krakowskim Przedmieściu). Następnie, demonstranci przeszli ulicami pod Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej, Ministerstwo Budownictwa i Urząd Rady Ministrów. Co ważne, w tym roku udało się zorganizować demonstrację, w której udział wzięli nie tylko przedstawiciele lokatorów z Warszawy, ale także z Krakowa i Mińska Mazowieckiego.

Drugim elementem obchodów Dnia Lokatora była wizyta polskiej delegacji na międzynarodowej konferencji w Brukseli organizowanej przez Światową Unię Lokatorów. W spotkaniu wzięli udział przedstawiciele lokatorów z takich państw Europy jak: Szwecja, Holandia, Łotwa i Polska. Poza wykładami zorganizowano także spotkanie z przedstawicielami tych frakcji w Europarlamencie, które zadeklarowały zainteresowanie problematyką mieszkaniową (głównie były to frakcje lewicowe).

Dzięki ogromnemu wysiłkowi, Dzień Lokatora z roku na rok staje się coraz liczniejszą i lepiej zorganizowaną imprezą, która trafia także do mediów. Jest więc szansa, że problematyka lokatorska na dobre wejdzie do polskiej debaty publicznej.

Podsumowanie
Z pewnością można powiedzieć, że rok 2008 był rokiem protestów lokatorskich. Dużo się działo zarówno w sferze bezpośredniej pomocy osobom zagrożonym eksmisjami, jak i na poziomie „politycznym" (prezentowania władzom „lokatorskiego punktu widzenia"). Taki stan rzeczy pozwala bardziej optymistycznie patrzeć w przyszłość i mieć nadzieje, że kolejny rok przyniesie kolejne, jeszcze liczniejsze i jeszcze lepiej zorganizowane akcje informacyjne, demonstracje i blokady eksmisji. ■

Sytuacja lokatorów w Krakowie

Od końca czerwca ubiegłego roku byliśmy świadkami cotygodniowych demonstracji organizowanych przez koalicję krakowskich organizacji lokatorskich. Gromadziły one od kilkudziesięciu do stu kilkudziesięciu osób. Zastanawia jednak stosunek liczebność tych protestów w stosunku do ludzi, którzy mają identyczny problem jak demonstrujący.

Jakub Rudnicki

Dysproporcja jest tu olbrzymia. Lokatorzy zostali zmuszeni do wyjścia na ulice, aby upomnieć się o swoje, ponieważ obowiązujące obecnie w Polsce prawo stawia w sytuacji uprzywilejowanej właścicieli kamienic, a nie osoby, które w nich mieszkają od pokoleń. Taka sytuacja w mojej ocenie kłóci się z elementarnym poczuciem sprawiedliwości społecznej. Nie można jej w żadnym wypadku tolerować. Właściciele mieszkań mają obecnie bardzo skuteczny instrument, aby się pozbyć lokatorów. Jest nim wypowiedzenie trzy letnie. Lokator w tym krótkim, wbrew pozorom, czasie, ma sobie znaleźć nowe mieszkanie. Po upływie tego terminu właściciel ma go prawo eksmitować. Nie mam zamiaru zajmować się tu problemem prawowitych właścicieli kamienic, którzy po zmianie ustroju w Polsce, odzyskali swoją własność. Chce natomiast wspomnieć o tak zwanych nowych nabywcach, których można swobodnie i trafnie porównać do XIX wiecznych kapitalistycznych wyzyskiwaczy. Tym szumowinom bowiem nie zależy na niczym innym, jak tylko na zyskach. Będą więc nakładać na swe ofiary olbrzymie czynsze tylko po to aby się ich pozbyć, a mieszkania odsprzedać z zyskiem lub otworzyć luksusowy hotel dla vipów.



Jak stwierdza Jadwiga Tajchman – prezes Stowarzyszenia Krakowska Grupa Inicjatywna Obrony Praw Lokatorów: „W dobie przekształceń własnościowych wciąż wzrasta liczba kamienic przekazywanych przez gminę na własność prywatną. Niestety, lokatorom, którzy mieszkają tam od lat i od lat ponosili koszty remontów i utrzymania mieszkań (niebędących przecież ich własnością), odmówiono nie tylko prawa pierwokupu, ale w ogóle prawa głosu. To jest właśnie nasz największy dramat. Jako jedyni ponosimy koszty transformacji ustrojowej i gospodarczej, a przede wszystkim koszty uwolnienia czynszów, choć przed laty dostaliśmy takie same przydziały administracyjne (na zasadzie losowości), jak lokatorzy mieszkań będących obecnie w zasobach gminy lub zakładowych czy spółdzielczych. Oni w większości mieli możliwość wykupienia mieszkań (za parę procent wartości) i nikt ich nie pytał o status materialny ani o powierzchnię mieszkalną. Tymczasem my zostaliśmy pominięci przez wszelkie regulacje ułatwiające nabycie mieszkania na własność. Za to zostaliśmy sprzedani wraz z budynkami jak meble i skazani na łaskę lub niełaskę prywatnych właścicieli.”



Protest mieszkańców| Kraków 10.2008 r.

Na kpinę zresztą zakrawa tytuł niezwykle niekorzystnej dla lokatorów ustawy. Mowa w niej jest o obronie ich praw. A właśnie powyższa ustawa pozwali na traktowanie lokatorów jak mebli, jak, nie przymierzając, żywego inwentarza, którego się trzeba pozbyć. Obecnie więc mamy do czynienia z sytuacją, w której państwo polskie dyskryminuje znaczną liczbę swoich pełnoprawnych obywateli w imię wspierania rozwoju kapitalizmu i gospodarki wolnorynkowej. Sytuacja taka jest w mojej ocenie nie do zaakceptowania. W świetle opisanych wyżej faktów za ważną i potrzebną należy uznać inicjatywę krakowskich organizacji lokatorskich.

Trzyletnie wypowiedzenia, uwolnione czynsze, bezprawne przejmowane kamienic przez nowych właścicieli, niewystarczająca pomoc socjalna miasta - to zaledwie czubek góry lodowej problemów, na które ustawa naraziła lokatorów. To najgorszy akt prawny w porównaniu ze wszystkimi pozostałymi od 1994 roku – ocenia Alicja Sarzyńska, prezes Polskiego Zrzeszenia Lokatorów – „jest w nim mnóstwo niekonstytucyjnych sformułowań. Walczę już 20 lat i każda nowelizacja jest gorsza od poprzedniej” – dodaje.

To właśnie sprawiło, że organizacje postanowiły połączyć siły. Jeśli ich wspólne prośby nie poskutkują, wyjdą na ulice. „Nasze dotychczasowe apele nic nie dały” – ocenia Jadwiga Tajchman - „To było takie tupanie w dywan, z którego niewiele wynika. Nadszedł czas, by zadziałać w innym kierunku”.

Choć w Krakowie istnieje sporo organizacji lokatorskich, ich działania do tej pory nie były zbyt radykalne. Ograniczały się głównie do pomocy prawnej przy formułowaniu pism do sądów. Teraz ma się to zmienić. Powołano do życia Forum Organizacji Lokatorskich, zrzeszające dziewięć tego typu instytucji. „Chodzi nam o zapewnienie lokatorom rzeczywistej konstytucyjnej ochrony ich praw” - wyjaśnia Tajchman.

Należy mieć nadzieję, że lokatorzy wytrwają w swym heroicznym oporze, ponieważ nic innego im tak naprawdę nie pozostaje. Powodem jest głównie proces reprywatyzacji – często prowadzony z pogwałceniem prawa. Powinniśmy sobie uświadomić na czym polega proceder nielegalnego przejmowania kamienic i jak bardzo uderza on w interesy lokatorskie. Warta około 13 mln zł. kamienica przy ul. Berka Joselewicza została sprzedana za 800 tys. zł. Urząd skarbowy nie zakwestionował wartości transakcji. Jednak nawet gdyby chciał to zrobić, miałby kłopoty z ustaleniem zarówno sprzedającego, jak i kupującego. Dwupiętrowy budynek od 1949 r. znajdował się w zarządzie gminy, jako mienie prywatne. Nie było wiadomo, gdzie przebywa właściciel. Według zapisów w księgach wieczystych był nim Izrael Juda Neuman, który odziedziczył nieruchomość w 1946 r.

Wprawdzie w latach 50. pretensje do niej zgłaszał też jego krewny, który dowodził, że został pominięty w postępowaniu spadkowym, ale ostatecznie nie udowodnił on swoich praw i wszystko skończyło się jedynie na wpisaniu ostrzeżenia do księgi wieczystej. To tylko jeden z wielu tego typu przypadków, rodzi się pytanie jak długo jeszcze różnego rodzaju cwaniacy i dorobkiewicze będą w tym kraju bezkarni.

Podsumowując należy uznać obecną politykę polskich władz, za antyspołeczną i skandaliczną. Miejmy nadzieję, że walka lokatorów zakończy się zwycięstwem.

[Wszystkie cytaty pochodzę ze strony internetowej www.lokatorzy-pk.pl] ■

Apel do Prezydenta Miasta Krakowa i Rady Miasta Krakowa

Zwracamy się z wnioskiem o zagwarantowanie wszystkim mieszkańcom naszego miasta udziału w podejmowaniu decyzji dotyczących polityki mieszkaniowej oraz innych spraw lokalnych. Żaden przepis nie obliguje formalnie władz lokalnych do poddawania projektu budżetu gminy opiniowaniu czy też konsultacjom społecznym. Jednocześnie też żaden przepis tego nie zabrania! Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego nie ma przeszkód prawnych aby konsultacja w gminie dokonała się w formie głosowania powszechnego, spotkań publicznych i ankiet. Proponujemy, żeby w zmienionym statucie gminy znalazły się następujące zapisy:

1. W każdej dzielnicy Krakowa organizowane są coroczne zebrania mieszkańców, którzy ustalają kolejność finansowania poszczególnych sektorów budżetu gminy. Głosowanie podczas zebrań dotyczy podziału środków z budżetu gminy na budownictwo komunalne, dopłaty mieszkaniowe oraz inne sektory: pomoc społeczną, służbę zdrowia, szkolnictwo, ochronę środowiska itd. Mieszkańcy mogą też opracować projekty dla samorządu terytorialnego. Obowiązkiem pracowników Urzędu Miasta jest służenie pomocą w ich przygotowaniu. Prezydent Miasta przyjmuje deklarację, że projekt budżetu miasta przygotowany przez mieszkańców zostanie przez niego przedstawiony pod obrady Rady Miasta. Rada Miasta przyjmuje deklarację, że uszanuje wolę mieszkańców.

2. Uczestnicy dzielnicowych zebrań mieszkańców uzyskują prawo opiniowania wszystkich decyzji dotyczących sprzedaży budynków i nieruchomości majątku gminy Kraków, poziomu czynszów, cennika usług komunalnych, wpływów z podatków oraz innych opłat lokalnych. Rada Miasta przyjmuje deklarację, że nie sprzeda żadnej nieruchomości ani nie ustali poziomu czynszów bez zgody mieszkańców.

3. Wprowadzone zostaną przez Urząd Miasta nieodpłatne porady prawne w sprawach mieszkaniowych oraz zorganizowana zostanie akcja informująca mieszkańców o tychże poradach. Władze samorządowe będą zobowiązane dostarczać lokatorom jak najpełniejszej informacji o sytuacji mieszkaniowej w gminie. Gmina przyjmie rolę interwenienta ubocznego w sprawach mieszkaniowych. Opłacani przez gminę prawnicy (niezależna od władz kancelaria adwokacka) będą występować po stronie najemców w sporach dotyczących wysokości czynszów, sprawach eksmisyjnych i w przypadku wątpliwości dotyczących stanu własnościowego budynków i mieszkań.

(tekst apelu został przygotowany przez krakowskie organizacje zaangażowane w obronę praw lokatorów, skupione w Forum Organizacji Lokatorskich) ■

Strach czy ignorancja władz Krakowa?

Rok 2008 upłynął w Krakowie pod znakiem protestów lokatorów, gnębionych podwyżkami czynszów, eksmisjami oraz innymi szykanami ze strony prywatnych właścicieli kamienic. Demonstracje uliczne organizowano niemal co tydzień, a każda z nich odbywała się pod inną kamienicą. Inicjatorami protestów byli mieszkańcy, którzy doświadczyli skutków nielegalnego przejęcia budynków przez nowych właścicieli. Byli i tacy, których gmina sprzedała wraz z kamienicą.

Rafał Górski

Wśród poszkodowanych nie brakowało osób, które pozbawiono praw do dawnych mieszkań zakładowych, chociaż przed laty partycypowali finansowo w ich budowie i remontach. Pikietowano gmach Sądu Rejonowego, po tym jak Forum Obrony Lokatorów wskazało na liczne zaniedbania ze strony sędziów. Najczęściej powtarzający się zarzut to brak sumienności przy sprawdzaniu legalności roszczeń osób podających się za spadkobierców dawnych właścicieli i uznawanie drakońskich czynszów za uzasadnione.

Tymczasem władze Krakowa udawały, że problem nie istnieje, cho-



Akcja solidarnościowa z lokatorami | Kraków 2008 r.



ciaż to właśnie urzędnicy miejscy decydowali przed laty o lokalizacji mieszkań kwaterunkowych. To zresztą nic nowego w naszej gminie. Cóż z tego, że zmieniali się radni i prezydenci Krakowa, jeśli polityka mieszkaniowa zmierzała zawsze w tym samym kierunku. Obniżano wydatki na nowe mieszkania komunalne, wzrastały natomiast czynsze komunalne. Przymykano oczy na wyrzucanie mniej zamożnych obywateli poza centrum miasta i godzono się na gospodarczy apartheid.

Dopiero kilkusetosobowa demonstracja przed magistratem sprawiła, że wiceprzewodniczący Rady Miasta Stanisław Rachwał poczuł się zmuszony do zabrania głosu w sprawie mieszkaniowej. Było to 20 października 2008 roku. Wobec zgromadzonego tłumu lokatorów wspieranych przez Federację Anarchistyczną, Inicjatywę Pracowniczą i WZZ Sierpień 80 pan Rachwał zadeklarował, że w ciągu miesiąca zwołany zostanie okrągły stół z udziałem wszystkich stron konfliktu. Mijały jednak kolejne miesiące, a zaproszenie na rozmowy nie nadchodziło. W tym samym czasie ogłoszono, że prezydent miasta Majchrowski planuje przeznaczyć w przyszłorocznym budżecie 2 miliony złotych na pozyskanie mieszkań komunalnych, to jest dokładnie tyle samo, co na dofinansowanie budowy pewnego pomnika. Oczywiście nie pomyślał o żadnych konsultacjach społecznych, ani nawet o spotkaniu z lokatorami. Na powtarzające się protesty pan prezydent pozostał jak zwykle ślepy i głuchy.

Wreszcie na adres organizacji lokatorskich dotarło pismo od prezydium Rady Miasta Krakowa, w którym oficjalnie odmówiono zwołania okrągłego stołu z udziałem władz i mieszkańców. Powodem miał być rzekomy brak konfliktu pomiędzy magistratem a lokatorami. Jak wygląda ten brak konfliktu przekonali się lokatorzy już w styczniu bieżącego roku, kiedy w tym samym urzędzie wysłano przeciwko nim strażników miejskich, ponieważ „treść transparentów obrażała radnych".

Również w styczniu radni przyjęli budżet miasta na rok 2009, dokonując pewnych korekt w projekcie Majchrowskiego. Przeznaczyli blisko 800 milionów zł na inwestycje, z tego zaledwie 10 milionów na pozyskanie mieszkań komunalnych, czyli dokładnie tyle samo, co na budowę Centrum Obsługi Inwestora i ponad dziesięciokrotnie mniej niż na rozbudowę stadionów sportowych (138 mln). Radny Bogusław Kośmider z PO twierdzi, ze pozwoli to na oddanie blisko 200 mieszkań, wobec ponad 3 tysięcy osób oczekujących na dach nad głową. Według danych organizacji lokatorskich osób potrzebujących wsparcia może być znacznie więcej. Grozi nam bowiem fala wyroków eksmisyjnych. Sprzeciw budzi również rezygnacja z budowy mieszkań komunalnych. Pozyskiwanie mieszkań oznacza bowiem przebudowę dawnych hoteli robotniczych lub zakup mieszkań na wolnym rynku.

Pojawia się pytanie, co w tej sytuacji powinni uczynić wszyscy, którzy zostali oszukani przez władze Krakowa, potraktowani jak obywatele drugiej kategorii, pominięci podczas planowania budżetu gminy i nie zasługujący na spotkanie z jaśnie państwem radnymi.

Po pierwsze, konieczne jest domaganie się przeznaczenia rezerwy budżetowej na budowę mieszkań jeszcze w tym roku i obniżenie stawek czynszów komunalnych. Po drugie, wydaje się, że trzeba wymusić zmianę samego systemu zarządzania miastem, a nie tylko zabiegać o utajoną wrażliwość społeczną radnych i prezydenta. Skoro demokracja przedstawicielska dyskryminuje zwykłych obywateli, to trzeba walczyć o demokrację bezpośrednią. Polskie ustawodawstwo zezwala na przekazanie mieszkańcom prawa do współtworzenia projektu budżetu gminy podczas otwartych zebrań i głosowań (patrz orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego). Zebrania mieszkańców mogą się odbywać w każdej dzielnicy, należy przygotować ankiety i karty do głosowania dla wszystkich zainteresowanych. Taka procedura nosi miano budżetu partycypacyjnego i wymaga zmiany statutu gminy.

To znaczy, że nic poza arogancją rządzących nie stoi na przeszkodzie, by zwykli ludzie decydowali, które inwestycje są najważniejsze i na co wydać pieniądze miasta. Obywatele mają też prawo opiniować wszystkie uchwały dotyczące sprzedaży budynków i nieruchomości majątku gminy, poziomu czynszów i cennika usług komunalnych. O to wszystko musimy się jednak upomnieć organizując akcje obywatelskiego nieposłuszeństwa, blokując eksmisje, nachodząc radnych, okupując urzędy i zasiedlając pustostany. To znaczy tworząc politykę faktów dokonanych. Nie chcą budować mieszkań? To sami zajmijmy opuszczone domy nie czekając na niczyją zgodę. Wyrzucą nas? To zamieszkajmy w magistracie. Wyrzucą nas? To zbudujmy malowniczy slums na Rynku Głównym w szczycie sezonu turystycznego. Wybuchnie skandal? I bardzo dobrze. Radni muszą wreszcie zacząć odczuwać strach przed zorganizowanym ruchem społecznym, bo na dobrą wolę z ich strony nie możemy liczyć. Jednak na kompetencji lokalnych władz sprawa się nie kończy. Radykalny protest to również krok w stronę zmiany niesprawiedliwego prawa, które stawia lokatorów na przegranej pozycji, a kamienicznikom pozwala bezkarnie wyzyskiwać najemców. Postulaty krakowskiego Forum Obrony Lokatorów dotyczące zmian w Ustawie o ochronie lokatorów, muszą wreszcie znaleźć posłuch w gmachu przy ulicy Wiejskiej w Warszawie. ■

Nielegalne eksmisje w Warszawie

W styczniu 2009 roku w Warszawie doszło do dwóch prób przeprowadzenia nielegalnych eksmisji. W pierwszym przypadku właściciel mieszkania samodzielnie (bez wyroku sądowego i bez udziału komornika) wyrzucił z mieszkania matkę z trójką dzieci wraz z ich wszystkimi rzeczami. W drugim przypadku, eksmisja miała być przeprowadzona na mocy wyroku sądowego przez kancelarię komorniczą pomimo obowiązywania tzw. „okresu ochronnego".

Jakub Grzegorczyk

Tym razem, do eksmisji nie doszło dzięki interwencji Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów i organizacji zaangażowanych w kampanię „Mieszkanie Prawem Nie Towarem". Obydwa te przypadki z jednej strony pokazują, że właściciele nie wahają się łamać prawa w dochodzeniu swoich roszczeń, a z drugiej, że w kwestii postępowania eksmisyjnego istnieje w Polsce wiele niejasności natury prawnej, które uniemożliwiają skuteczną ochronę lokatorów przez instytucje publiczne (poczynając od kancelarii komorniczych, przez policję, aż po władze samorządowe).



Dzień Lokatora | W-wa 10.2007 r.

Emilii Plater 27 – samowola właściciela
Pierwsza z opisanych przez nas historii miała miejsce w budynku przy ulicy Emilii Plater 27. W odróżnieniu od większości głośnych spraw lokatorskich, tym razem problemy powstały nie wskutek reprywatyzacji budynku komunalnego, tylko konfliktu z właścicielami mieszkania (małżeństwem Doroty i Dariusza Krysickich), którzy wynajęli je na warunkach rynkowych (na podstawie Kodeksu Cywilnego, poza Ustawą o ochronie praw lokatorów).

Od 14 września 2008 r. wynajmującym mieszkanie była Anna Kalbarczyk wraz z przyjacielem i trojgiem dzieci. W grudniu 2008 roku pomiędzy właścicielem lokalu a najemcami powstał konflikt o wysokość opłat za media – Krysiccy zaczęli domagać się większych stawek za wodę, prąd i gaz, jednocześnie odmawiając wydania lokatorom umowy najmu. Według lokatorów, powodem działania właścicieli była chęć pozbycia się dotychczasowych najemców i sprzedania mieszkania na rynku wtórnym (na co dowód stanowią m.in. wizyty potencjalnych nabywców w mieszkaniu w listopadzie i grudniu ubiegłego roku, które zostały zapowiedziane lokatorom przez właścicieli smsami).

28 grudnia Krysiccy zajęli lokal mieszkalny, wyrzucając lokatorów do pokoju i domagając się m.in. opuszczenia lokalu w przeciągu dwóch tygodni oraz „opłat za korzystanie z toalety". 31 grudnia wymontowali jeden z zamków w drzwiach wejściowych. 4 stycznia posunęli się do przemocy: około godziny 16:00 Dariusz Krysicki wraz z kolegą wtargnęli do mieszkania, siłą wypchnęli Annę Kalbarczyk wraz z dziećmi na korytarz, a następnie zaczęli wynosić rzeczy lokatorów na klatkę schodową. Interweniujący w tym momencie patrol policji nie powstrzymał nielegalnej eksmisji i po krótkim czasie odjechał – właściciele mogli więc bez przeszkód wynieść rzeczy lokatorów (choć nie wszystkie – w lokalu pozostała m.in. antena satelitarna) i zamknąć drzwi na nowo zamontowany zamek. Przed godziną 17:00 na miejsce dotarło 5 osób z Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów i Lewicowej Alternatywy – w tym czasie przybył już drugi patrol policyjny oraz dziennikarze z TVN 24. Po naleganiach, funkcjonariusze policji zobowiązali się do zgłoszenia nielegalnej eksmisji oraz zaproponowali lokatorom pomoc przy przewiezieniu rzeczy do noclegowni na warszawskim Zaciszu, odmówili jednak wejścia do mieszkania, w którym nie przebywali właściciele.

Po kilkudniowej burzy medialnej (sprawę relacjonował zarówno TVN, jak i ogólnopolskie gazety takie jak Dziennik), do pomocy lokatorom zobowiązał się burmistrz warszawskiego Bemowa – władze dzielnicy przyznały pani Annie wraz z rodziną lokal socjalny na okres jednego roku. Sprawa nielegalnej eksmisji i zaboru mienia lokatorów została zgłoszona na policji i w prokuraturze i obecnie toczy się w tej sprawie postępowanie.

Nowy Świat 66 – niekompetencja policji i komornika
Druga historia miała bardziej standardowy przebieg: do próby eksmisji doszło w wyniku procesu reprywatyzacji komunalnego budynku przy ulicy Nowy Świat 66 i gwałtownego wzrostu wysokości opłat czynszowych, podwyższanych przez kamienicznika – Wojciecha Bazarnika.

Wojciech Bazarnik uzyskał tytuł prawny do części budynku przy ulicy Nowy Świat 66 1 marca 2001 r., krótko potem zaczął podwyższać czynsz oraz w różny sposób utrudniać codzienne życie lokatorom (m.in. uniemożliwił im korzystanie z piwnic i suszarni). Do lutego 2006 r., czynsz za wynajem lokali wzrósł z poziomu stawek komunalnych (niewiele ponad 2 zł.) do 43,96 zł za metr kwadratowy. W 2003 roku, Bazarnik wręczył lokatorom wypowiedzenie najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia, a następnie wystąpił do sądu o eksmisję lokatorów, którzy nie wyprowadzili się w okresie wypowiedzenia. Krótko po upływie terminu wypowiedzenia, zażądał także odszkodowania

za bezumowne korzystanie z lokali w wysokości 100 tysięcy złotych. Część lokatorów po wyroku opuściła swoje mieszkania, ale na miejscu pozostała między innymi rodzina pani Ewy Dembicz – działaczki Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów.

Sprawa znalazła finał w sądzie okręgowym, który w październiku wydał nakaz eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, egzekucji wyroku podjęła się natomiast kancelaria komornicza Bożeny Garlińskiej. Ostatecznie, eksmisję do pomieszczenia tymczasowego (wskazanego przez właściciela pokoju w hotelu robotniczym) wyznaczono na 22 stycznia, jednakże komornik naruszył w toku postępowania przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów – m.in. wyznaczył termin eksmisji pomimo obowiązującego okresu ochronnego (od 1 listopada do 31 marca) oraz wskazał lokal, którego najemcą ma być Bazarnik, co skutkuje wyłączeniem lokatorów z ustawowej ochrony (po upływie sześciomiesięcznej umowy będzie ich można eksmitować z hotelu „na bruk").

W dniu eksmisji przy wejściu do budynku zebrało się około 30 osób z różnych organizacji wspierających lokatorów (Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, Lewicowej Alternatywy, Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej oraz warszawskiego ruchu anarchistycznego), zamierzających zablokować nielegalną eksmisję. W tygodniu poprzedzającym eksmisję, WSL wystosował pismo opisujące nieprawidłowości w postępowaniu eksmisyjnym do Warszawskiej Rady Komorniczej i prezesa sądu okręgowego, które to instytucje sprawują nadzór nad działaniami komorników. W wyniku podjętych działań, przybyła na miejsce policja wycofała swoją asystę przy eksmisji, a po kilku godzinach udało się także uzyskać pisemne odłożenie terminu eksmisji, które wystawiła kancelaria komornicza. Eksmisja została ostatecznie wstrzymana aż do końca marca.

Podsumowanie

Wraz z postępującą prywatyzacją i reprywatyzacją publicznego zasobu komunalnego rośnie liczba postępowań eksmisyjnych. W samym roku 2006 (ostatnim, na którego temat opublikowano oficjalne dane) komornicy wszczęli ponad 7.200 postępowań eksmisyjnych, a do załatwienia pozostawało jeszcze 10.500 spraw. W tym samym roku, do sądów wpłynęło ponad 34 tysiące pozwów o opróżnienie lokalu mieszkalnego, co oznacza, że liczba eksmisji będzie w najbliższym czasie rosła.

W wyniku drastycznych podwyżek czynszów coraz więcej lokatorów nie stać na opłacanie wynajmu mieszkań, co bardzo szybko staje się podstawą do wszczęcia przez właścicieli postępowania sądowego o opróżnienie lokalu, w którym przebywają zadłużeni lokatorzy. Pomimo narastania tego problemu społecznego, coraz liczniejsza rzesza osób zagrożonych eksmisją nie może liczyć na skuteczną ochronę ich praw.

Ustawodawca przewidział co prawda kilka elementów chroniących lokatorów: eksmisji można dokonać jedynie na podstawie wyroku sądowego, może jej dokonać jedynie komornik i to tylko w przypadku, gdy istnieje inny lokal lub pomieszczenie, do którego lokator może się przeprowadzić (może to być lokal socjalny, który przyznaje sąd podczas postępowania eksmisyjnego albo tzw. „pomieszczenie tymczasowe" czyli np. pokój w hotelu o niskim standardzie); co więcej, w okresie ochronnym (od 1 listopada do 31 marca) nie można przeprowadzać eksmisji do pomieszczeń, które nie mają statusu lokalu (określonego w Ustawie o ochronie praw lokatorów). Jednak w praktyce wszystkie te mechanizmy ochronne często zawodzą. Zdarzają sie przypadki, w których właściciele, nie czekając na postępowanie komornicze albo próbują dokonać eksmisji samodzielnie (jak w opisanym przypadku z ulicy Emilii Plater), albo zmuszają lokatorów do wyprowadzki przy pomocy odcięcia mediów i centralnego ogrzewania. Prawa nie respektują także kancelarie komornicze, które podejmują się eksmisji o okresie ochronnym, lub też przeprowadzają lokatorów do pomieszczeń tymczasowych, w których wynajmującym jest właściciel dotychczasowego mieszkania, co prowadzi do wyłączenia eksmitowanych spod ustawowej ochrony.

Wszystko to sprawia, że kwestia blokowania lawinowo rosnącej liczby eksmisji będzie w najbliższym czasie kluczowym zadaniem ruchu lokatorskiego.

Aby pomóc lokatorom uchronić się przed nielegalną eksmisją przygotowaliśmy dwa mini-opracowania na temat podstawowych zasad postępowania w przypadku eksmisji.
Zachęcamy do lektury!

Co robić gdy grozi nam eksmisja?

1. W sytuacji gdy otrzymujemy zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, należy dokładnie sprawdzić, czy nie doszło do naruszeń prawa (np. czy nie obowiązuje okres ochronny, albo czy został wskazany typ lokalu do jakiego ma nastąpić eksmisja);

2. Jeżeli komornik dopuścił się jakichkolwiek uchybień, należy jak najszybciej skierować do prezesa sądu okręgowego właściwego dla danej kancelarii skargę na czynności komornicze z krótkim opisem, które przepisy prawa zostały naruszone oraz z prośbą o wstrzymanie egzekucji wyroku aż do czasu rozstrzygnięcia zgłoszonych wątpliwości;

3. W przypadku ewidentnych naruszeń prawa, warto napisać także pismo do izby komorniczej, która sprawuje nadzór nad kancelarią, która ma przeprowadzić eksmisję; w piśmie należy opisać naruszenia prawa oraz poprosić o interwencję;

4. Jeżeli nie istnieje możliwość prawnego zablokowania eksmisji, należy zgłosić się do którejś z działających organizacji lokatorskich, w celu zorganizowania blokady eksmisji. Blokada polega najczęściej na zebraniu się grupy osób na schodach przed mieszkaniem, w którym ma dojść do eksmisji i nie dopuszczenia komornika i policji do lokalu. Najczęściej blokady kończą się odstąpieniem komornika od czynności eksmisyjnych i wyznaczeniem nowego terminu. Czasami zdarzają się przypadki zatrzymywania osób blokujących przez policję i wymierzenia im kary grzywny. ■



O czym należy pamiętać podczas postępowania eksmisyjnego?

1. Eksmisja jest możliwa jedynie na podstawie prawomocnego wyroku sądowego;

2. Eksmisję przeprowadzić może jedynie komornik sądowy;

3. Nie istnieje możliwość dokonania eksmisji „na bruk” - bez wskazania lokalu lub pomieszczenia, do którego eksmitowani mają się wyprowadzić (jeżeli sąd w postępowaniu eksmisyjnym zasądził prawo do lokalu socjalnego, eksmisja musi się odbyć do lokalu socjalnego wskazanego przez gminę, w innym wypadku musi zostać przynajmniej wskazane pomieszczenie tymczasowe);

4. W okresie od 1 listopada do 31 marca nie dokonuje się eksmisji do pomieszczeń tymczasowych (legalne jest natomiast eksmitowanie do lokali socjalnych i zastępczych) – procedura eksmisyjna musi zostać przerwana do końca okresu ochronnego.

Powyższe zasady dotyczą lokatorów, którzy podlegają ustawie o ochronie praw lokatorów. W przypadku osób wynajmujących na wolnym rynku (tzw. najem okazjonalny) istnieje możliwość dokonania eksmisji na bruk, jednak musi to być eksmisja dokonana na podstawie wyroku sądowego przez komornika. ■



Lokal socjalny, lokal zamienny i pomieszczenie tymczasowe – podstawowe informacje prawne

Jakub Grzegorczyk

Wiele osób, przed którymi staje widmo eksmisji często nie umie odnaleźć w gąszczu przepisów informacji na temat przysługujących im praw z zakresu dostępu do lokali publicznych. Powszechnie wiadomo, że w Polsce nie wykonuje się eksmisji „na bruk”, a osobie eksmitowanej powinno się dostarczyć albo lokal socjalny, albo zamienny, a w niektórych sytuacjach eksmisja powinna się odbywać do pomieszczenia tymczasowego. Niestety, mało kto potrafi precyzyjnie wskazać komu i w jakiej sytuacji przysługują wyżej wymienione lokale. Ponieważ te trzy typy lokali są często mylone, postanowiliśmy opracować krótką informację jakie są pomiędzy nimi różnice: komu przysługują, kto powinien je zapewnić i jakie minimalne warunki powierzchniowe i techniczne powinny w nich panować.

Czekamy także na wszelkie informacje o praktyce postępowania sądów i organów władzy w sprawach o przydzielenie lokali w postępowaniu eksmisyjnym oraz Państwa komentarze w zakresie prawa mieszkaniowego:

info@lokatorzy.pl lub
k.grzegorczyk@syndykalista.org



Protest WSL| Warszawa 06.2008 r.

Definicje

Lokal socjalny – to wydzielony z gminnego zasobu mieszkaniowego lokal mieszkalny, który przysługuje osobom w trudnej sytuacji materialnej i który może być lokalem o obniżonym standardzie; lokal socjalny musi nadawać się do zamieszkania, a powierzchnia użytkowa na osobę nie może być mniejsza niż 5 m² (w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest to minimum 10 m²); lokal socjalny wynajmuje się na czas określony.

Lokal zamienny – to lokal, który właściciel lub gmina oferuje lokatorowi w ściśle określonych przypadkach (remontu lub rozbiórki budynku oraz gdy właściciel wypowiada najem z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy najem wypowiada się, ponieważ właściciel chce zamieszkać w danym lokalu) - musi on znajdować się w tej samej miejscowości co lokal, w którym dotychczas zamieszkuje lokator, posiadać co najmniej takie samo wyposażenie techniczne i taką samą powierzchnie pokoi (uznaje się, że ten warunek jest spełniony jeżeli na osobę przypada 10 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 20 m²).

Pomieszczenie tymczasowe – nie jest to samodzielny lokal mieszkalny, a jedynie pomieszczenie (może



Dzień Lokatora | Warszawa 10.2008 r.

to być np. pokój), do którego eksmituje się osobę nie posiadającą prawa do innego lokalu (w tym socjalnego); pomieszczenie tymczasowe musi nadawać się do zamieszkania, znajdować się w tej samej miejscowości co lokal, z którego dokonuje się eksmisji, a powierzchnia użytkowa musi wynosić minimum 5 m^2 na osobę.

Zasady przyznawania

Lokal socjalny - przysługuje osobom w trudnej sytuacji materialnej oraz niektórym lokatorom przeciwko którym toczy się sprawa o eksmisję.

Pierwsze z tych kryteriów jest precyzowane przez gminę w uchwale na temat zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego. Przykładowo: w Warszawie, prawo do ubiegania się o lokal socjalny mają osoby nie mające tytułu prawnego do lokalu i jednocześnie znajdujące się w sytuacji niedostatku (zdefiniowanego jako sytuacja, w której średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy nie przekracza 100% najniższej emerytury, a w gospodarstwie jednoosobowym i gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko – 150% najniższej emerytury), osobom, które utraciły mieszkanie w skutek klęsk żywiołowych, wychowankom domów dziecka, rodzinnych domów dziecka lub rodzin zastępczych (o ile wystąpią z wnioskiem o wynajęcie lokalu socjalnego w okresie 3 lat od uzyskania pełnoletniości) oraz osobom opuszczającym zakłady karne, które nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Każda gmina ustala własne reguły wynajmowania lokali socjalnych, w ogólnych ramach określonych przez „Ustawę o ochronie praw lokatorów".

Drugą grupą osób, które mają możliwość otrzymania lokalu socjalnego są osoby przeciwko, którym toczy się postępowanie eksmisyjne. **W prawie każdym przypadku sąd może** orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego osoby, przeciwko której toczy się postępowanie eksmisyjne – **wyjątkami** są tzw. **„dzicy lokatorzy"** (osoby przebywające w lokalu bezprawnie) **oraz osoby, które znęcają się nad rodziną. Tym dwóm kategoriom lokal socjalny z definicji nie przysługuje** (od tej reguły jest **wyjątek** w przypadku „dzikich lokatorów" - jeżeli jest to „szczególnie usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego" **art. 24 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*).** Istnieją także określone kategorie, którym sąd **nie może odmówić prawa** do lokalu socjalnego. Są to:
- kobiety w ciąży;
- małoletni, niepełnosprawni i ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i mieszkające razem z nimi;
- obłożnie chorzy;
- emeryci i renciści spełniający kryteria korzystania z pomocy społecznej;
- osoby posiadające status bezrobotnego;

Wszystkim tym kategoriom lokatorów przysługuje lokal socjalny o ile nie mogą zamieszkać w innym lokalu.

WAŻNE! W zakresie prawa do lokalu socjalnego istnieje znacząca różnica w sytuacji lokatorów wynajmujących mieszkania w zasobach publicznych a lokatorami mieszkań prywatnych. **Artykuł 14 ust. 7 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*** wskazuje, że nakaz przyznania lokalu socjalnego określonym kategoriom osób nie dotyczy lokatorów z mieszkań prywatnych, którzy spełniają powyższe kryteria, ale którzy zawarli umowę najmu po 1 stycznia 2005 roku.

Lokal zamienny – prawo do tego typu lokalu przysługuje jedynie w trzech przypadkach:
- lokatorom, którym właściciel wypowiedział najem z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia zgłaszając, że w lokalu zamieszkać ma on sam lub jego wstępni lub zstępni (dzieci, małżonek, rodzice oraz osoby wobec, których ma obowiązek alimentacyjny); **[art. 11 ust. 4 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*];**
- lokatorom, których lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością dokonania rozbiórki lub remontu budynku – przez okres roku właściciel zapewnia im lokal zamienny, a po upływie tego czasu musi udostępnić naprawiony lokal. Należy przy tym pamiętać, że koszty przeniesienia się lokatora pokrywa właściciel, a czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy; **[art. 10 ust. 4 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*];**
- lokatorom, którym gmina wypowiada umowy najmu z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia na podstawie planów sprzedaży lokali zawartych w ***Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*** **[art. 21 ust. 4 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*].**

Pomieszczenie tymczasowe – przysługuje wszystkim osobom eksmitowanym. Wskazać je może zarówno gmina, jak i dłużnik (osoba eksmitowana) i wierzyciel (właściciel).

Minimalne standardy

Lokal socjalny musi nadawać się do zamieszkania, a powierzchnia użytkowa na osobę nie może być mniejsza niż 5 m^2 (w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest to minimum 10 m^2); lokal socjalny wynajmuje się na czas określony **[art. 2 ust. 5 oraz art. 23 ust. 1 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*];** Czynsz w lokalu socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym **[art. 23 ust. 4 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*].** Pozostałe standardy w odniesieniu do

lokali socjalnych precyzuje gmina w uchwale o zasadach wynajmowania lokali.

Lokal zamienny co do zasady, musi mieć taki sam standard jak lokal dotychczas zajmowany (takie same urządzenia techniczne oraz taką samą powierzchnie pokoi – co oznacza, że na osobę przypadać powinno minimum 10 m^2 powierzchni pokoi) oraz musi się znajdować w tej samej miejscowości. Czynsz w lokalu zamiennym oraz okres wynajmowania zależą od sytuacji – jeżeli powodem przeniesienia lokatora do lokalu zamiennego jest remont budynku, wtedy czynsz musi być taki sam jak w lokalu dotychczas zajmowanym, a okres pobytu wynosi rok (potem właściciel musi udostępnić naprawiony lokal); jeżeli powodem przeniesienia jest wypowiedzenie najmu przez prywatnego właściciela na podstawie **art. 11 ust. 4** ***Ustawy o ochronie praw lokatorów*** (właściciel chce sam zamieszkać w danym lokalu) oraz w przypadku gdy gmina wypowiada najem na podstawie **art. 21 ust. 4** ***Ustawy o ochronie praw lokatorów***, wtedy czynsz ***„musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego”.***

Pomieszczenie tymczasowe musi nadawać się do zamieszkania, znajdować się w tej samej miejscowości co lokal, z którego dokonuje się eksmisji, a powierzchnia użytkowa musi wynosić minimum 5 m^2 na osobę **[art. 1046 § 4-8 Kodeksu Postępowania Cywilnego]**. Ponadto powinno ono:

- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem;
- posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- posiadać możliwość ogrzewania;
- posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

[Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawie o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków jakim powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe] ■

Brukowa polityka mieszkaniowa

Teoretycznie zagwarantowanie dachu na głową to jedno z podstawowych zadań samorządu terytorialnego. Gmina bowiem jest wspólnotą mieszkańców. Tymczasem władze lokalne, zarządzają miastami i gminami jak przedsiębiorstwem. W takim przypadku problem zapewnienia potrzebującym mieszkań nie jest rozwiązywany w sposób dosłowny, ale rozpatruje się go tylko w kategoriach ekonomicznych, podejmując jedynie kroki minimalizujące ewentualne koszty tego zadania, najlepiej przerzucając je na samych zainteresowanych. Dlatego „eksmisja na bruk”, jest tak samo czymś codziennym, a z perspektywy władz lokalnych naturalnym, jak „zwolnienie z pracy na bruk”.

Jarosław Urbański

Jednym ze statystycznych efektów tak pomyślanej polityki jest to, iż ilość orzekanych przez sądy eksmisji przewyższa znacznie ilość wybudowanych mieszkań komunalnych, czy nawet socjalnych pozostających do dyspozycji władz samorządowych. W skali kraju dysproporcję tę pokazują np. dane za 2005 r. Z 7596 orzeczonych wówczas przez sądy eksmisji, zrealizowano (do lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i innych miejsc) niecałe 25%.

Problem ten dotyczy też Poznania. Pod koniec 2006 roku oczekujących z wyrokami eksmisji rodzin było łącznie blisko 1000 i każdego roku przybywa ich przynajmniej kolejnych 100. Jeżeli do tego dodamy eksmisje przeprowadzone nielegalnie (bez stosownych wyroków) zarówno przez prywatnych właścicieli, spółdzielnie mieszkaniowe, a nawet samo miasto, to okaże się, że dysproporcja pomiędzy potrzebami, a zdolnością miasta do ich zaspokojenia, jest ogromna. W omawianym roku jedynie 4% eksmitowanych zakwaterowano w innych lokalach. Teoretycznie na przełomie



Ewikcja na Żydowskiej | Poznań 01.2009 r.

2006 i 2007 roku Poznań posiadał 390 mieszkań socjalnych i ponad 1300 lokali o obniżonym standardzie, do których, w miarę ich zwalniania, trafiali i trafiają eksmitowani.

Musimy także pamiętać, iż lokal socjalny, to nie to samo, co komunalny. Cechuje go znacznie obniżony standard. Ustawowo eksmitowanym rodzinom gmina musi zagwarantować, i tylko tymczasowo, lokal, w którym pokoje nie mogą mieć mniej niż 5 m. kw. na osobę, czyli np. na 6 osobową rodzinę wystarczy mieszkanie 30 metrowe. Mieszkania socjalne nie muszą być wyposażone we wszystkie media i urządzenia sanitarne. Bywa, że za nadające się do zamieszkania oficjalnie uznaje się lokale usytuowa-

ne w rozwalających się barakach czy, w sensie dosłownym, kontenerach. Osiedla takie lokalizowane są np. - jak proponował jeden z białostockich projektów - poza miastem, w okolicach oczyszczalni ścieków. Przez pewien czas taką „brutalność” postępowania z eksmitowanymi, ustawodawca nie tylko dopuszczał, ale nawet nakazywał! W takim przypadku biednym się nie pomaga, ale ich karze za to, że są biednymi.

Oczywistym jest, że osoby potrzebujące, powinny trafiać do mieszkań o odpowiednim standardzie, przydzielanych na czas nieokreślony, gwarantując w ten sposób stabilizację życiową - czyli do mieszkań komunalnych. Tymczasem od 1998 roku do 2007, przez 10 lat, w Poznaniu wybudowano łącznie jedynie 330 mieszkań komunalnych. To w porównaniu z tym, że - jak samo miasto przyznaje - w Poznaniu mamy 1300 lokali o obniżonym standardzie należących do samorządu, że na przydział lokalu oczekuje ok. 1000 eksmitowanych z wyrokami i niewiadoma liczba bez wyroków, oraz że w niektórych kwartałach miasta panuje przeludnienie i tak dalej, jest ilością dowodzącą małego zainteresowania władz miasta tym problemem. Dodajmy jeszcze, że z tych 330 nowopowstałych lokali komunalnych, aż 287 zbudowano w ostatnich trzech latach (2005-2007). Bynajmniej nie oznacza to radykalnego zwrotu w polityce mieszkaniowej miasta podyktowanego troską o tych, którzy utracili dach na głową. Prawdziwym powodem, dla którego władze lokalne rozpoczęły inwestować w budownictwo komunalne, jest chęć stworzenia w śródmieściu luksusowych siedlisk dla zamożnych po gruntownym odremontowaniu, co atrakcyjniejszych kwartałów. Renowacja odbywa się pod hasłem „rewitalizacji”, która w naszym mieście oznacza jedynie „uburżuazyjnienie”. W efekcie do nowych mieszkań komunalnych trafiają przede wszystkim wykwaterowani, często pod przymusem, dotychczasowi mieszkańcy secesyjnych kamienic. Mieszkali oni w często znośnych warunkach i nie byli (czy są) najbardziej potrzebującymi.

Równocześnie najpierw gwałtowny boom na rynku budownictwa mieszkaniowego doprowadził do wywindowania cen mieszkań do poziomu nieosiągalnego dla gorzej sytuowanych (czyli nie posiadających zdolności kredytowych) rodzin, będących najczęstszymi „klientami” Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, działającego w imieniu miasta. Ceny wzrosły w ciągu 3-5 lat nawet dwu, trzykrotnie, a wcześniej też nie były niskie. Z drugiej strony postępujący kryzys na rynku nieruchomości spowodował, że mamy do czynienia z gwałtownie rosnącą ilością pustostanów - lokali, których nikt za obecną stawkę już kupić nie chce. Do tego przybywa gospodarstw domowych, które nie radzą sobie ze spłatą zadłużenia, w tym kredytowego i hipotecznego, zaciągniętego pod zakup domu czy mieszkania. Jak podawały w połowie czerwca 2008 roku gazety, już 1,2 mln. Polaków (czyli faktycznie tyleż rodzin) ma kłopoty z regulowaniem zadłużenia, wykazując więcej niż dwumiesięczne zaległości. Sięgały one wówczas 7 mld. zł. Dla porównania rok wcześniej, w połowie 2007 roku, tego typu zaległości wynosiły niespełna 5 mld. zł.

W efekcie należy się spodziewać narastającej fali konfliktów lokatorskich, wywołanych większą ilością eksmisji z powodu zarówno presji właścicieli, chcących uzyskać większy dochód z nieruchomości, jak też zadłużenia samych mieszkańców oraz miejskiej polityki przesiedleń, a także z powodu oddalającej się perspektywy pozyskania własnego lokum (problem ceny i dostępu do kredytu), przy jednoczesnej świadomości istnienia niewykorzystanej substancji mieszkaniowej.

W dniu 22 stycznia 2009 r. władze miasta Poznania dokonały likwidacji istniejącego od 2 miesięcy skłotu zlokalizowanego w opuszczonym, i przeznaczonym do rewitalizacji, budynku przy ulicy Żydowskiej (centrum Poznania). Po eksmisji administrator, nakazał zamurowanie wszystkich wejść do budynku. Z tej perspektywy akt samowolnego zajęcia kamienicy przy Żydowskiej i późniejsze nagłośnienie przeprowadzonej przez miasto ewikcji, miało i ma głębokie znaczenie polityczne. Wskazał kierunki bezpośrednich akcji niezbędnych do podjęcia ze społecznego punktu widzenia, zwłaszcza w obliczu narastającego kryzysu. ■

Samowolne osadnictwo |1| Skłot Rozbrat

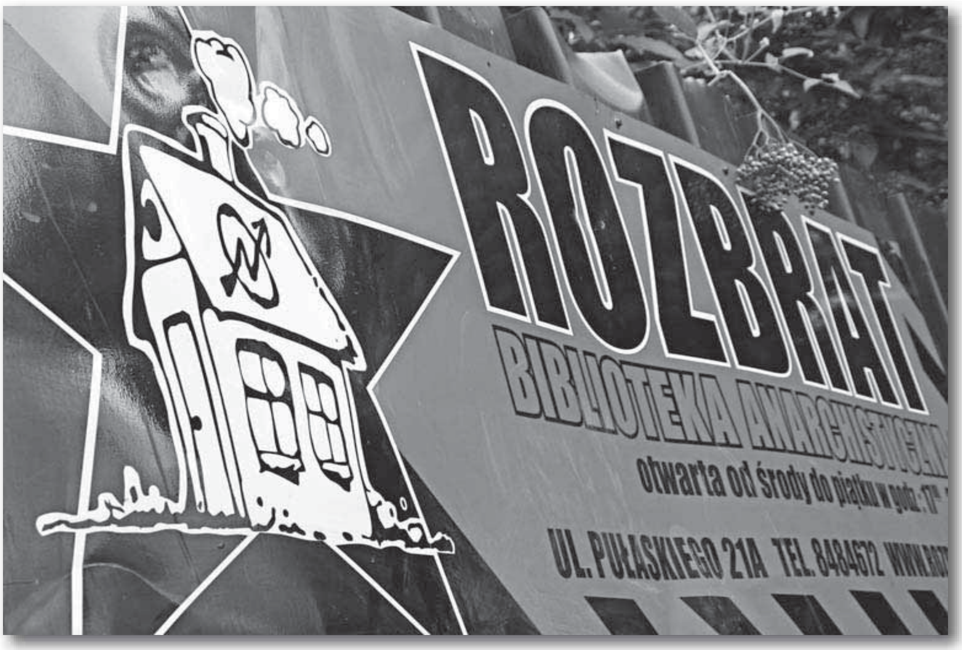
W wielu większych miastach w Polsce, istnieje sporo osiedli, budynków, kwartałów zasiedlonych wbrew obowiązującej w tej materii procedurze...

Jarosław Urbański

Najbardziej popularne są chyba mieszkania na działkach. Dzięki determinacji i sprytowi ludzi, te samowolne formy osadnictwa, bez oficjalnego nadania lokalu, bez pozwolenia na budowę, pozwalają zaspokoić potrzeby mieszkaniowe tysiącom rodzin. Powstały one nie z czyjejś ekstrawagancji, ale z konieczności. Są one wynikiem wieloletnich zaniedbań w dziedzinie polityki mieszkaniowej, braku taniego budownictwa mieszkaniowego, komunalnego, wysokich czynszów itd.

Niektóre z tych miejsc nazywane są skłotami. W Poznaniu przy ulicy Pułaskiego 21, istnieje największy i najdłużej działający skłot w Polsce – Rozbrat. Mieszka w nim na stałe blisko 20 osób i okresowo dodatkowo

Więcej na temat Kolektywu Rozbrat | www.rozbrat.org



kilku gości. Rozbrat to zaadoptowane na cele mieszkaniowe budynki, gdzie kiedyś mieściły się hale produkcyjne i magazyny. Na poznańskim Rozbracie od blisko 15 lat rozwijany jest samorząd i działalność kulturalna. Zorganizowano kilkaset koncertów, kilkadziesiąt wystaw i przedstawień teatralnych. Nie sposób opisać w tym miejscu całości aktywności środowiska związanego z Rozbratem. Warto wspomnieć, iż działalność ta dotyczy także aktywności np. na terenach zakładów pracy i aktywizacji mieszkańców innych dzielnic Poznania. Mieszkańcy skłotu wielokrotnie wspierali osoby spoza Rozbratu w ich staraniach o prawo do mieszkania.

Istniejącemu od 15 lat Rozbratowi grozi dziś likwidacja. Mieszkańcy, jak też skupione wokół Rozbratu środowisko, zapowiadają jednak walkę o prawo do życia w miejscu, które wspólnymi siłami zagospodarowali i utrzymywali przez lata.

Więcej o Rozbracie znajdziesz na www.rozbrat.org ■

Zaproszenie na Konferencję

Kwestia mieszkaniowa i ruchy lokatorskie w dobie globalizacji | Warszawa, 28-29 marca 2009 r.
Sala konferencyjna, ul. Bracka 11/13 (róg Nowogrodzkiej)

Przez ostatnie cztery lata, w ramach kampanii społecznej „Mieszkanie Prawem NIE Towarem" stosunkowo dużo miejsca poświęciliśmy analizie polityki mieszkaniowej władz państwowych i samorządowych. Praktycznie wszystkie otarte spotkania dyskusyjne i konferencje skupiały się na problematyce założeń lokalnej i krajowej polityki mieszkaniowej oraz konstrukcji prawa mieszkaniowego. Jednak problemy lokatorskie w Polsce nie wynikają tylko i wyłącznie z działań władz, ale stanowią również konsekwencję szerszych zjawisk społecznych: przemiany charakteru miast wynikającej z procesów globalizacji oraz słabości współczesnego ruchu lokatorskiego, który nie potrafi skutecznie na te zmiany odpowiedzieć.

Z tych powodów, w ostatni weekend marca tego roku zamierzamy zorganizować konferencję lokatorską poświęconą tej tematyce, którą do tej pory pomijaliśmy: społecznych i ekonomicznych przemian miasta oraz różnym historycznym formom działania ruchów lokatorskich.



Blokada eksmisji | Poznań, 05.2001 r.

1. Współczesne zmiany charakteru miast

Pierwszy blok tematyczny naszej konferencji ma stanowić omówienie przemian współczesnych miast. Kluczową kwestią jest tutaj opisanie procesu powstawania metropolii – nowoczesnych ośrodków miejskich, które pod wieloma względami odróżniają się od miast, jakie znamy z XX wieku. Te nowe, ogromne centra miejskie charakteryzują się zupełnie inną hierarchią priorytetów (funkcja mieszkalna nie jest już tak ważna jak funkcje reprezentacyjne, czy komunikacyjne), polityką lokalną nastawioną raczej na zamożne warstwy społeczne, innymi zasadami kształtowania ładu przestrzennego (prywatyzacją przestrzeni publicznej, powstawaniem grodzonych osiedli).

Częścią procesu powstawania metropolii jest też gentryfikacja (inaczej: uburżuazyjnienie) – czyli renowacja starych dzielnic miejskich, która dokonywana jest wspólnie przez kapitał prywatny i władze lokalne, a która prowadzi do wzrostu czynszów, zamiany przestrzeni mieszkalnej na użytkową i wzrostu wartości budynków. Ostatecznie, efektem gentryfikacji staje się wyparcie średnio i nisko zarabiających mieszkańców poza centrum miasta. W pierwszej części konferencji, chcemy opisać procesy metropolizacji i gentryfikacji oraz podyskutować nad możliwym stanowiskiem ruchu lokatorskiego w tej kwestii.

2. Historyczne formy działań ruchów lokatorskich

Choć obecnie ruch lokatorski w Polsce jest relatywnie słaby, to w różnych krajach i w różnych momentach historycznych zorganizowani mieszkańcy potrafili skutecznie wpływać na sytuację społeczno-ekonomiczną w wielu miejscach na świecie. Ruch lokatorski ma więc swoją „ukrytą historię": masowych strajków czynszowych w II Rzeczpospolitej, skutecznych blokad eksmisji w wielu

krajach, czy powszechnego, nielegalnego samowolnego osadnictwa w krajach Trzeciego Świata.

W drugiej części konferencji, na podstawie kilku przykładów historycznych, chcemy podyskutować nad aktualnością kluczowych strategii działania ruchu lokatorskiego (strajków czynszowych, blokad eksmisji i samowolnego zajmowania niewykorzystanych budynków).

3. Prezentacja współczesnych organizacji lokatorskich z Polski i innych krajów

Debaty o procesach społecznych i historii ruchu lokatorskiego są same w sobie bezwartościowe, o ile nie towarzyszy im refleksja nad tym, jak praktycznie działać „tu i teraz". Dlatego też, w ostatniej części konferencji, chcemy zaprezentować doświadczenia współcześnie działających w Polsce organizacji lokatorskich (Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej oraz Forum Organizacji Lokatorskich z Krakowa) oraz przedstawić dwa doświadczenia z zagranicy: przykład organizacji lokatorów w dzielnicy Berlina „Kreuzberg" oraz historię strajku czynszowego w Republice Południowej Afryki.

Celem tej części konferencji jest przeanalizowanie możliwości wspólnego działania oraz zastanowienie się nad najbardziej skutecznymi metodami działań w obecnej sytuacji.

WSTĘP WOLNY - ZAPRASZAMY!

Wstępny harmonogram konferencji

Sobota 28 marca

11:00 – rozpoczęcie konferencji

11:15 – 13:15 Współczesne zmiany charakteru miast – metropolizacja i gentryfikacja

11:15 – 12:00 „Gentryfikacja – proces kształtowania przestrzeni miejskiej według potrzeb kapitału"

12:00 – 12:30 „Warszawska Praga – przykład procesów gentryfikacji"

12:30 – 12:45 PRZERWA KAWOWA

12:45 – 13:15 „Nowoczesne metropolie a sytuacja mieszkańców"

**13:15 – 14:00 DYSKUSJA:
W poszukiwaniu odpowiedzi ruchów społecznych na zmiany charakteru miast.**

14:00 – 15:00 Przerwa obiadowa

15:00 – 17:30 Historyczne formy działań ruchów lokatorskich

15:00 – 15:45 „Ruch lokatorski w przedwojennej Polsce"

15:45 – 16:30 „Strajki czynszowe, blokady eksmisji i samowolne osadnictwo – historyczne formy akcji bezpośrednich stosowane przez ruch lokatorski"

16:30 – 17:30 DYSKUSJA: Aktualność historycznych form działań ruchów lokatorskich w dobie globalizacji

Niedziela 29 marca

11:00 – 14:30 Współczesne ruchy lokatorskie w Polsce i na świecie

**11:00 – 11:45 Prezentacja działających organizacji lokatorskich z różnych miast Polski:
Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów (Warszawa); Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej (Warszawa); Forum Organizacji Lokatorskich (Kraków)**

**11:45 – 12:45 Ruchy lokatorskie w Europie zachodniej:
Walka lokatorów w dzielnicy Kreuzberg (Berlin);
Ruch lokatorski i strajki czynszowe w RPA**

12:45 – 13:00 PRZERWA KAWOWA

13:00 – 14:30 DYSKUSJA: Możliwości wspólnego działania na szczeblu krajowym i międzynarodowym

Szczegóły na: www.lokatorzy.pl

Eksmisja i policja

W ostatnim czasie przynajmniej w dwóch odrębnych przypadkach władze Poznania udowodniły swoją bezwzględność i arogancję w walce z bezdomnymi.

Jarosław Urbański

Jadwiga Anna Łojewska otrzymała mieszkanie (klucze) od miejskiego Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych (ZKZL) w Poznaniu, który potem twierdził, że zajęła ona lokal nielegalnie i próbował z pomocą sądu eksmitować ją z zajmowanego mieszkania. Oskarżenia te spowodowały, że na początku 2007 roku wytoczono Łojewskiej dwa procesy: z powództwa publicznego (prokuraturę, powiadomiło miasto) o wtargnięcie i nielegalne zajęcie lokalu oraz z cywilnego (sprawę wytoczyło miasto) o eksmisję.

Annie Łojewskiej, jako osobie niezamożnej, trudno było walczyć z miejskimi prawnikami i prokuraturą. O pomoc prawną i solidarnościową zwróciła się do związku zawodowego Inicjatywa Pracownicza i poznańskiego środowiska związanego ze skłotem Rozbrat i Federacją Anarchistyczną. Pomimo licznych nacisków Urząd Miasta, a ściślej ZKZL, nie ustępował. W pod koniec września 2008 roku Sąd Rejonowy w drugiej instancji oddalił jednak powództwo prokuratury, czyli przyznał rację Annie Łojewskiej. Wyrok jest prawomocny.

Sprawie pikanterii nadaje fakt, że Anna Łojewska jest w Poznaniu osobą znaną, działaczką społeczną związaną kiedyś z inicjatywami Fundacji „Barka", autorką książki „Pamiętnik z dekady bezdomności", w której opisuje swoje przeżycia, kiedy na początku lat 90. po stracie pracy i mieszkania, z dnia na dzień, znalazła się bez dachu nad głową i bez środków do życia. Miasto uparło się, aby zafundować Annie Łojewskiej „powtórkę z przeszłości".

Czy przegrana w sprawie Łojewskiej nauczyła czegoś władze w Poznaniu, szczególnie ZKZL? Chyba tylko tego, żeby nie zdawać się na niepewne wyroki sądów. W dniu 22 stycznia 2009 roku administrator działający w imieniu i za wiedzą ZKZL-u dokonał, przy pomocy policji i Straży Miejskiej, likwidacji istniejącego od dwóch miesięcy skłotu zlokalizowanego w opuszczonym budynku przy ulicy Żydowskiej.



Anna Łojewska, przed próbą eksmisji z miejskiego lokalu została również oszukana przez swojego pracodawcę Zakon Salezjanów, który nie chciał wypłacić jej zaległych poborów. Na zdjęciu pikieta Inicjatywy Pracowniczej pod siedzibą zakonu | Poznań, 08.2007 r.

Zatrzymanych mieszkańców oskarżono o włamanie i naruszenie „miru domowego". Jednak żadnego włamania nie było. Opuszczony budynek był otwarty i niezabezpieczony. Kilka tygodni wcześniej Straż Miejska oferowała mieszkańcom koce.

Co ważniejsze eksmisji dokonano nielegalnie, bez wymaganego postanowienia sądu i w okresie ochronnym, kiedy eksmisje są zabronione. W odpowiedzi na to, wyrzuceni na bruk mieszkańcy zjawili się w dniu następnym w biurze ZKZL, żądając mieszkania, gdzie mogliby się ulokować. W konsekwencji dyrektor ZKZL na 26 stycznia umówił się na rozmowy z wyrzuconymi nielegalnie z kamienicy przy ulicy Żydowskiej. Jak się okazało urzędnik nie miał zamiaru z nikim rozmawiać. Po przybyciu do biura, w umówionym dniu, na bezdomnych, czekała ochrona i policja, która zablokowała wejście do biura. Dyrektor łaskawie zaproponował wpuszczenie dwuosobowej delegacji. Przybyli stwierdzili jednak, że problem ten dotyczy wszystkich. Po ponad dwugodzinnym oczekiwaniu na korytarzu, do budynku wkroczyli kolejni policjanci i zaczęli wypychać na zewnątrz przybyłych na rozmowę z dyrektorem ZKZL. Dwie osoby zostały zatrzymane. Władze po raz kolejny udowodniły, ze jedyny język, jaki rozumieją to język policyjnej pałki, a fakt, że wyrzuceni z kamienicy przy ulicy Żydowskiej do dziś nie mają gdzie mieszkać obchodzi ich tyle co zeszłoroczny śnieg. Kamienica przy Żydowskiej stoi nadal pusta i niszczeje. W wydanym oświadczeniu byli mieszkańcy Żydowskiej pisali: „Uważamy, że takie postępowanie jest skandaliczne i wobec dyrektora ZKZL powinny zostać wyciągnięte konsekwencje dyscyplinarne. Odgradzając się od eksmitowanych skłotersów ochroną i policją pokazał, jak rzeczywiście wyglądają relacje obywatel-państwo".

Swoje poglądy na omawiany tu temat dyrekcja poznańskiego ZKZL, ustami jego dyrektora Waldemara Flugel, wyraziła dość jednoznacznie w wywiadzie dla Gazety Wyborczej już dużo wcześniej - 13 września 2006: „Sprawy o eksmisję albo są umarzane, albo sąd wyrokuje o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego. To absurd!". Dlatego w przypadku Żydowskiej ZKZL postanowił wziąć sprawy w swoje ręce. Urzędnik, sędzia i kat w jednej osobie – oto biurokratyczne sny o potędze. ■

Zanik publicznego zasobu mieszkaniowego

Jakub Grzegorczyk

Dla współczesnej metropolii kluczowe znaczenie ma rozwój sektora usług finansowych, infrastruktury transportowej i zaplecza konferencyjnego na potrzeby wydarzeń polityczno-kulturalnych. Funkcja miasta jaką jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zostaje zredukowana do umożliwienia funkcjonowania prywatnych deweloperów oraz preferencyjnego traktowania podmiejskich przedmieść zamieszkiwanych przez wyższą klasę średnią. W polskich warunkach nakłada się na to proces reprywatyzacji – czyli zwrotu znacjonalizowanych budynków przedwojennym właścicielom.

W Warszawie – podobnie jak w całej Polsce – proces redukcji liczby mieszkań komunalnych jest silny. Dane na poziomie kraju wskazują, że w latach 1993-2002 prywatyzacji uległo 33,2% komunalnego zasobu mieszkaniowego (sprzedano wtedy prawie 674 tysiące budynków). Z doniesień medialnych wynika jedynie, że rocznie w stolicy ubywa od 100 do 200 budynków, które są zwracane w ramach procesu reprywatyzacji przedwojennym właścicielom lub ich spadkobiercom. Do tego należy doliczyć postępujący proces indywidualnego wykupu mieszkań, sprzedawanych lokatorom, którzy następnie tworzą wspólnoty mieszkaniowe. W tym ostatnim nie byłoby nic złego, gdyby nie to, że przez wiele lat uwłaszczenie lokatorów lokali komunalnych odbywało się ze znaczącą bonifikatą, osiągającą nieraz 80%, co oznaczało, że miasto otrzymuje ze sprzedanego mieszkania zwrot kosztów na poziomie 20%. Tym samym, poprzez realizowane uwłaszczenie niemożliwe jest odtworzenie publicznej substancji mieszkaniowej i wybudowanie lokali dla tych, którzy w chwili obecnej ich potrzebują. A pomimo restrykcyjnych wymagań (aby móc ubiegać się o lokal komunalny w Warszawie, dochód nie może przekraczać 1 200 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym, a w przypadku rodzin – 849 zł na osobę, lub trzeba być osobą bezdomną albo zamieszkującą w trudnych warunkach – w lokalu gdzie na osobę przypada mniej niż 6 m kw. powierzchni łącznej pokoi), liczba oczekujących na mieszkania komunalne w stolicy nie spada od dłuższego czasu poniżej 5 tysięcy osób. Zapotrzebowanie na lokale komunalne jest więc istotne (pamiętajmy, że oficjalne statystki urzędowe odnoszą się tylko do tych osób, które spełniają wymogi – poza nimi jest bliżej nieznana liczba osób, które nie mogą pozwolić sobie na wzięcie kredytu, ale nie mieszczą się w kryteriach do uzyskania lokalu komunalnego – te osoby możemy uznać za potencjalnych oczekujących na lokal miejski) i racjonalne wydawałoby się zwiększenie budownictwa w tym sektorze.

Tymczasem władze miasta robią co mogą, byle tylko nie zwiększyć publicznego zasobu mieszkaniowego. W roku 2005 wybudowano 102 mieszkania komunalne, a w roku 2006 – 471. Mieszkania te zawierały odpowiednio 223 i 626 izb (co oznacza, że przeciętnie na 1 mieszkanie przypadało 2,1 oraz 1,3 izby), a ich przeciętna powierzchnia wynosiła 48,2 i 30,6 m kw. Dla porównania, prywatni deweloperzy budujący na wynajem lub sprzedaż, w 2005 roku wybudowali 10 569 mieszkań, a rok później – 9 176. W wybudowanych mieszkaniach znajdowało się odpowiednio 27 755 i 25 452 izby (przeciętnie na 1 mieszkanie przypadało 2,6 oraz 2,7 izby) a przeciętna powierzchnia wynosiła 63,5 i 70,8 m kw. Rozdźwięk pomiędzy budownictwem komercyjnym a komunalnym jest więc ogromny – zarówno jeżeli chodzi o liczbę wybudowanych mieszkań, jak i ich jakość.

Ten stan rzeczy nie budzi jednak u władz Warszawy żadnej refleksji. Przeciwnie – przygotowywany obecnie projekt „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2008-2012” zakłada wybudowanie jedynie 2500 mieszkań komunalnych do roku 2012 (plus około 1000-1500 lokali w zasobach TBS), a liczba ta zostanie jeszcze pomniejszona przez ubytek mieszkań komunalnych wynikający z przekwalifikowania części istniejących mieszkań na lokale socjalne oraz w wyniku zużycia substancji mieszkaniowej. Centralnym pomysłem władz w sferze mieszkań komunalnych wyrażonym w cytowanym dokumencie pozostaje natomiast kwestia wprowadzenia podwyżek czynszów w tych lokalach oraz „strefowania” opłat w zależności od dzielnicy i położenia (im lepsza lokalizacja, tym wyższy czynsz). Tym samym, zasób komunalny ma spełniać kryterium efektywności i powoli tracić swój publiczny charakter.

Ostatnia alternatywa dla rynku mogąca zredukować cenową presję prywatnych właścicieli na lokatorów, jaką są lokale komunalne powoli zanika w wyniku zaniedbań i świadomej redukcji budownictwa. Oznacza to, że mieszkańcy Warszawy nie mogą już liczyć na samorząd w rozwiązywaniu ich problemów mieszkaniowych. Podobnie jak władze krajowe, „samorząd” Warszawy zdaje się mówić: „mieszkanie, tak jak zatrudnienie, jest indywidualnym problemem każdej jednostki, a zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odbywać się ma poprzez rynek, a nie sferę publiczną”. Tyle tylko, że na rynku mieszkaniowym w chwili obecnej karty rozdaje oligopol kamieniczników i deweloperów mogący narzucić dowolnie wysoką cenę wynajmu i kupna, ponieważ mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, niezbędnym do normalnego funkcjonowania, a przy takim deficycie mieszkaniowym, zdesperowani lokatorzy są w stanie wziąć każdy możliwy kredyt i podjąć każde możliwe zobowiązanie, aby tylko nie stracić dachu nad głową.

Elastyczność finansowa lokatorów ma jednak swoje granice. W przypadku prywatnych kamienic czynszowych w Warszawie, zamieszkiwanych w dużej mierze przez osoby utrzymujące się ze świadczeń emerytalnych, możliwości zwiększenia wydatków na mieszkanie są ograniczone. W konsekwencji rośnie liczba lokatorów z zaległościami w opłatach czynszowych zagrożonych eksmisją (a często także bezdomnością).

Fragmenty artykułu „Problemy lokatorskie w mieście doby globalizacji. Przykład Warszawy” zamieszczonego w 8 numerze półrocznika Przegląd Anarchistyczny. ■

Sprawa Lokatorska wydawana jako część Kampanii „Mieszkanie Prawem Nie Towarem” przez Ogólnopolski Związek Zawodowy „Inicjatywa Pracownicza” oraz Lewicową Alternatywę; do użytku wewnętrznego.

Redakcja:
Jakub Grzegorczyk (Warszawa),
Jarosław Urbański (Poznań),
Rafał Górski (Kraków),
Andrzej Smosarski (Warszawa),
Piotr Ciszewski (Warszawa)

kontakt z redakcją:

telefon: (0)501-303-351
e-mail: info@lokatorzy.pl

Kampania „Mieszkanie Prawem Nie Towarem”: www.lokatorzy.pl
Lewicowa Alternatywa: www.la.org.pl
Inicjatywa Pracownicza: www.ozzip.pl